

# **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA MAISON LIEGEOISE**

## **ANNEXE AU CONTRAT DE BAIL**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du bail est sans valeur.

Conformément à l'article 11§1<sup>er</sup> du contrat de bail régissant pour la Région Wallonne la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les Sociétés agréées par celle-ci, les locataires sont tenus, pendant toute la durée d'occupation du bien loué, de respecter le présent règlement d'ordre intérieur.

A cet effet, ils devront notamment tenir compte de toutes les indications, instructions et obligations posées par La Maison Liégeoise, à savoir :

### **1. Respecter les rapports de bon voisinage**

Eviter de troubler le repos ou la quiétude des voisins, bref de manière générale, respecter les rapports de bon voisinage.

L'attention des locataires est attirée sur le fait que la Société de logements et la Société Wallonne du Logement n'ont pas qualité pour arbitrer les litiges s'élevant entre les voisins ; il s'agit là du domaine de la « police » ou de la Justice de Paix, qui détermineront les responsabilités sur lesquelles elles se baseront pour prendre toute les mesures appropriées.

### **2. En vertu de l'Article 11 du contrat de bail**

**2.1.** Occuper et entretenir en bon père de famille le logement, toutes ses dépendances et commodités, et entre autres :

- 2.1.1. Effectuer le nettoyage régulier des crépines et sterfputs des terrasses et balcons ;
- 2.1.2. Ne rien jeter dans l'évacuation des décharges relatives aux W.C, éviers (cuisines, salle de bain) qui pourrait provoquer l'obstruction de ceux-ci (à titre d'exemples non limitatifs : graisse ou huile de friture, langes, serviettes hygiéniques, tampons, litières pour chat...). Proscrire également tous les produits polluants ;
- 2.1.3. Entretenir spécialement les W.C. (propreté et hygiène) ;
- 2.1.4. Remplacer, sauf en cas d'usure normale ou de vétusté, les éléments de robinetterie et de l'installation sanitaire qui seraient forcés, cassés ou non étanches ;
- 2.1.5. Graisser régulièrement les serrures et quincailleries et, si nécessaire, en effectuer le remplacement sauf en cas d'usure normale ou de vétusté. Eviter leur blocage lors des travaux de peinture ;
- 2.1.6. Faire ramoner annuellement les conduits de cheminées auxquels est raccordé un foyer individuel. Le certificat de ramonage devra être produit à toute demande de la société ;

- 2.1.7. Entretien des boiseries et menuiseries métalliques intérieures du logement loué dans les tons existants à l'entrée des lieux, et ce, dès que nécessaire. La remarque relative aux tons ne concerne pas les châssis en aluminium ou en P.V.C. ;
  - 2.1.8. Tout revêtement de sol posé ne peut jamais être collé. Les plafonds et les portes du logement doivent toujours être peints en blanc et non tapissés ;
  - 2.1.9. Utiliser, pour tout accrochage, des chevilles adaptées au support (par exemple, des chevilles spéciales sont requises pour tout accrochage sur des cloisons légères telles que des plaques de plâtre etc.) ;
  - 2.1.10. Sauf en cas d'usure normale ou de vétusté, remplacer par du matériel identique les interrupteurs défectueux et autres accessoires de l'installation électrique (prises, fusibles, etc....) et ce, conformément aux dispositions de la législation en vigueur ;
  - 2.1.11. Ne pas dépasser la puissance installée sur les différents circuits et ne pas changer la valeur des fusibles installés (interdiction de ponter les fusibles) ;
  - 2.1.12. Effectuer le nettoyage des cours, des terrasses et des balcons faisant partie du logement ;
  - 2.1.13. Prendre toutes les mesures nécessaires et qui s'imposent pour éviter :
    - 1- le gel des canalisations,
    - 2- les dégradations du bâtiment et ses installations (compteurs, chauffe-eau, chauffage, etc....) ;
  - 2.1.14. Signaler immédiatement aux distributeurs intéressés et à La Maison liégeoise toute fuite, perte ou défectuosité aux installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou autres ;
  - 2.1.15. Respecter les servitudes de quelque nature qu'elles soient, présentes ou à venir, établies à charge du bien loué, notamment celles qui concernent les conduites d'eau, l'installation électrique, câbles, T.V., téléphone, et autres services quelconques (gaz...) ;
  - 2.1.16. Veiller au bon état des vitres tant intérieures qu'extérieures (nettoyage), et les remplacer en cas de bris ou fêlure -quelle qu'en soit la cause- par un vitrage de même nature.
- 2.2.** Conformément à l'art 11§2 du bail, faire effectuer et supporter tous les frais relatifs à l'entretien courant et aux réparations dites locatives, telle que remise en état des peintures, enduits intérieurs, menuiseries, chambranles, tablettes de cheminées, fenêtres, tabatières, pompes, carrelages, revêtements, quincailleries en général, vitreries, tuyauteries, égouts (débouchage), installations électriques, sanitaires, etc.... ;  
N.B. : cette énumération ne constitue qu'une série d'exemples et n'est pas limitative.
- Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.
- 2.3.** En cas de manquement en matière d'entretien et ou de réparations dites locatives, l'article 11§4 du contrat de bail sera d'application.

### **3. Les preneurs veilleront spécialement**

**3.1.** Au respect des parties communes dont l'entretien est à charge de tous les locataires. Entre autres :

- 3.1.1. Les locataires qui ont sali tout lieu commun sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage ;
- 3.1.2. Le palier attenant à l'appartement ainsi que la cage d'escalier descendante feront l'objet d'un nettoyage hebdomadaire. Pour autant qu'il n'y ait pas de société chargée d'effectuer ce nettoyage, ces obligations s'imposent à tous les occupants des appartements de l'étage qui sont tenus de s'organiser (à tour de rôle) ;
- 3.1.3. Les escaliers vers les caves et les caves communes (buanderies etc....) sont à entretenir à tour de rôle par tous les occupants de l'immeuble.
- 3.1.4. Le nettoyage des trottoirs d'accès aux immeubles doit être effectué régulièrement ainsi que l'impose le règlement communal. Pour autant qu'il n'y ait pas de concierge ou de société de nettoyage, cette tâche incombe au locataire du rez-de-chaussée. Lorsque plusieurs appartements occupés sont situés au rez-de-chaussée, ces obligations s'imposent à tous les occupants de ces appartements et ils sont tenus de s'organiser entre eux (à tour de rôle) ;

En cas de neige ou de gel, le locataire concerné assure, autant de fois que les conditions hivernales l'exigent, le déblaiement de la neige et / ou l'épandage de sel pour faire fondre la glace sur le trottoir qui longe l'immeuble ;

Les amendes communales éventuellement encourues par La Maison Liégeoise, suite à des manquements des locataires, seront d'office reportées sur le ou les locataires concernés ;

- 3.1.5. Si un locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux de nettoyage des communs, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.

En cas de manquements généralisés constatés dans l'immeuble en matière de nettoyage des communs, la société se réserve le droit d'imposer une firme de nettoyage et ce à charge de l'ensemble des locataires ;

- 3.1.6. Il est interdit de déposer, même temporairement des objets personnels dans les espaces communs (vélo, voitures d'enfants, bacs, seaux, sacs poubelle, ordures, etc...). La Société pourra faire enlever, après avis préalable, tout ce qui pourrait s'y trouver. Si le responsable n'est pas connu, les frais d'enlèvement seront répartis entre tous les locataires ;
- 3.1.7. Des soins particuliers devront être apportés au respect des lieux communs lors des déménagements (à l'entrée dans les lieux et à la sortie), principalement aux halls d'entrées, cages d'escaliers et paliers. Chaque fois que c'est techniquement possible, l'usage d'un élévateur est obligatoire à l'exclusion des ascenseurs. Tout dégât constaté sera porté à charge du locataire concerné ;
- 3.1.8. Aucune activité de jeux ni de réunions ne pourra se tenir dans les communs (hall, escaliers, caves,...);

**3.2.** A réserver l'usage des parkings attenants aux immeubles exclusivement au stationnement des véhicules des locataires de l'immeuble.

3.2.1. l'accès de véhicules fonctionnant au gaz LPG est interdit dans les parkings souterrains ;

3.2.2. Le stationnement de véhicules non immatriculés, de caravanes, de remorques, etc. est interdit ;

3.2.3. Les travaux d'entretien (vidanges, ...), les réparations et la mise en peinture de véhicules ne peuvent être pratiqués dans les parkings, garages, box, ni sur les voiries internes ;

**3.3.** Au respect du cadre de vie. Entre autre :

3.3.1. Ne pas faire sécher du linge le long des garde-corps des balcons et des fenêtres de façade ;

3.3.2. Ne pas nourrir les pigeons ou tout autre animal errant ;

3.3.3. Ne pas secouer les paillasons, tapis, nappes, etc.... par les fenêtres ou balcons ;

3.3.4. Ne pas jeter les ordures et se débarrasser d'objets encombrants en dehors des prescriptions de lieux et d'horaire ;

3.3.5. Les déchets devront être déposés par les locataires dans un bac spécial et/ou sacs imposés (dont les frais d'acquisition sont à leur charge) à déposer à la disposition des services communaux de voirie et selon les indications de ces derniers ; (en leur absence, selon les indications de la Société) ;

**3.4.** Au respect des consignes de sécurité. Entre autres :

3.4.1. maintenir les grilles d'aération des fenêtres et les prises d'air dans la salle de bains et la cuisine en position « **ouvert** » et ne pas les calfeutrer ;

3.4.2. ne rien entreposer dans les caves compteurs et maintenir une ventilation permanente ;

3.4.3. maintenir les portes « résistance au feu » de la cage d'escalier, des sas, d'entrées de caves, en position fermée (éviter propagation du feu et de la fumée en cas d'incendie) ;

Il est strictement interdit d'apporter des modifications à ces portes « résistance au feu » notamment, à titre d'exemple, par la pose de verrous supplémentaires, de judas,...

3.4.4. n'actionner l'exutoire de fumée (boîte rouge à l'entrée) qu'en cas d'urgence ;

3.4.5. tout raccordement (modification ou remplacement de l'installation) au réseau de distribution du gaz devra faire l'objet d'un certificat de conformité délivré

par un agent ou un organisme agréé.

- 3.4.6. Il est strictement interdit d'utiliser pour quelque motif que ce soit des bonbonnes de gaz (propane ou butane) ainsi que des produits tels que du pétrole ou tout produit similaire.

#### **4. Il est interdit aux preneurs :**

- 4.1.1. D'enfoncer des crampons ou des clous dans les portes, boiseries, linteaux, briques, etc.... ;
- 4.1.2. D'attacher des fils de telle façon qu'ils occasionnent des dégâts soit à l'immeuble, soit aux annexes ;
- 4.1.3. De lancer des objets par delà les fenêtres, les terrasses,... ;
- 4.1.4. D'ériger des annexes ou remises (poulaillers, clapiers, pigeonniers, abris...) ;
- 4.1.5. D'installer sur les toits et sur les façades des antennes de toute nature, et ce, conformément aux instructions de la Société Wallonne du Logement ;
- 4.1.6. De placer la cuisinière en dessous de la chaudière (graisse de cuisson qui détériore l'appareil) ;

En cas d'infraction, la Société a le droit de faire remettre les lieux dans leur état initial, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, aux frais des contrevenants.

#### **5. Dans l'intérêt d'un bon voisinage, il est contre-indiqué de posséder un animal :**

De toute manière, la présence d'animaux quels qu'ils soient ne peut jamais constituer une source d'ennuis ou de dégâts pour les voisins ou la Société, ni mettre en danger l'hygiène des lieux habités, tant pour les preneurs que pour les voisins ;

Les animaux ne peuvent être ni dangereux ni incommodes ;

Défense absolue de laisser circuler les chiens en liberté, dans les communs de l'immeuble ou de les laisser en permanence dans les jardins, cours et sur les balcons ;

Si ces directives n'étaient pas respectées, la Société se verrait contrainte d'exiger le départ de l'animal sous peine de poursuivre la résiliation du bail aux torts et griefs du locataire.

#### **6. Obligations en matière d'assurance :**

La Société, qui assure les bâtiments de La Maison Liégeoise contre l'incendie et les dégâts des eaux, renonce aux recours, qu'en vertu des articles 1245, 1302 et 1733 du Code Civil, elle serait éventuellement en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre les locataires de La Maison Liégeoise, le cas de malveillance excepté.

A titre de réciprocité, les preneurs et leurs assureurs renoncent à tout recours, le cas de malveillance excepté, contre le bailleur et ses assureurs.

Il incombe cependant à chaque locataire de faire garantir son mobilier et le recours des voisins, conformément à l'article 16 du bail.

**EN RESUME, AVANT D'ENTRER DANS LES LIEUX EN QUALITE DE LOCATAIRE :**

- ✓ vous devez assurer votre mobilier contre l'incendie, les risques annexes et le recours des voisins;
- ✓ il vous est conseillé d'assurer votre mobilier contre les dégâts des eaux et le recours des voisins en matière de dégâts des eaux;
- ✓ vous devez savoir que le bris de vitrage n'est pas couvert par nos soins;
- ✓ vous devez noter que vous êtes dispensé de couvrir vos risques locatifs;
- ✓ vous devez attirer l'attention de votre assureur sur les dispositions du présent document.

Document annexé à remettre à votre assureur.

**7. A SON DEPART, ET AVANT L'ETAT DES LIEUX, LE LOCATAIRE VEILLERA A :**

- \* **Murs : reboucher correctement les trous, enlever les clous, crampons, etc., repeindre si nécessaire (teinte claire) ;**
- \* **Sols : démonter et évacuer les revêtements souples (linoléum, vinyle, tapis plain). Le locataire est responsable des coups, des taches, des griffes et des enfoncements de pieds de meubles ;.**
- \* **Plafonds : laver les plafonds (cuisine et salle de bains) ; repeindre si nécessaire (blanc) ;**
- \* **Châssis de fenêtres : nettoyer les vitres et les châssis et huiler les charnières ; aucun forage n'est toléré ; rafraîchir, si besoin, les peintures intérieures des menuiseries (dans les tons existants) ;**
- \* **Vitrages (intérieurs et extérieurs) : remplacer les vitres brisées ou fêlées en cas de double vitrage, seuls les joints en silicone sont admis**
- \* **Portes : détapisser les portes et parties de menuiseries recouvertes de papier peint ; rafraîchir, si besoin, les peintures des menuiseries (blanc) ;**
- \* **Serrures – Poignées – Quincaillerie : graissage ou graphitage pour assurer leur bon fonctionnement**
- \* **Boîte aux lettres : réparer les charnières et la serrure ;**
- \* **Equipements : vérifier la présence de tous les éléments d'équipement disponible lors de l'état des lieux d'entrée (éléments qui restent la propriété de La ML) ;**
- \* **Electricité :laisser des fils en attente aux points lumineux d'une longueur d'environ 10 cm y compris placement d'une borne de connexion (« sucre ») ; remplacer les interrupteurs, prises de courant et douilles de lampe cassées ; enlever les fils non conformes ; remplacer les fusibles défectueux ;**
- \* **Gaz : fermer les canalisations avec un bouchon adéquat ;**
- \* **Sanitaires et robinetterie : nettoyer les appareils, renouveler les joints de robinets et flotteurs de chasse d'eau défectueux ;**
- \* **Caves : à nettoyer et à dégager des objets.**

Cette liste n'est pas limitative

**Les manquements seront facturés au locataire sortant.**

Attestations à transmettre

Au plus tard le jour de l'état des lieux, le locataire sortant transmet les attestations suivantes:

- **attestation de ramonage de moins de trois mois des cheminées pour les foyers individuels ;**

- **attestation délivrée par la société de distribution de l'eau, stipulant que le locataire est en règle de paiement, et ce, jusqu'à la date officielle du départ ;**